



UMARH

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV  
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI  
POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »DP02«  
ZA PARCELO ŠT. 1411/2 K.O. 445 ZGORNJA PRISTAVA**

Izvajalec:

Umarh d. o. o.  
Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

Številka elaborata:

24-LP-19

Kraj in datum izdelave:

Ptuj, december 2025, dopolnitev februar 2026





## PODATKI O ELABORATU

Elaborat:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV  
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI  
POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA  
»DP02« ZA PARCELO ŠT. 1411/2 K.O. 445 ZGORNJA  
PRISTAVA

Pripravljavec prostorskega akta:

**Občina Videm**

Videm pri Ptuj 54, 2284 Videm pri Ptuj  
in

**Skupna občinska uprava občin v Spodnjem Podravju**  
Mestni trg 1, 2250 Ptuj

Izdelovalec elaborata:

**Umarh d. o. o.**

Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

Žig:

Podpis

UMARH  
PTUJ d.o.o.

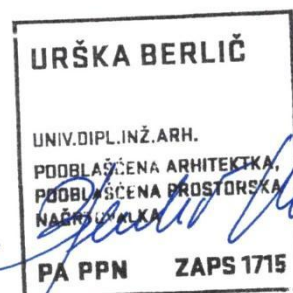
Pooblaščenica prostorska  
načrtovalka (PPN):

**Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh.**

PA PPN ZAPS 1715

Žig:

Podpis





Pri pripravi elaborata so sodelovali:

**Odgovorna prostorska načrtovalka:**

Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1715

**Ostali sodelavci:**

Zvonka Kelc, univ. dipl. inž. arh.

Nina Turnšek, dipl. inž. arh. urb.

Petra Jamnik, gr. teh.





## KAZALO VSEBINE

### 1. Utemeljitev lokacijske preveritve

- 1.1. Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvirno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev
- 1.2. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša
- 1.3. Seznam podatkovnih virov
- 1.4. Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata lokacijske preveritve
- 1.5. Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga LP

### 2. Podrobna utemeljitev lokacijske preveritve

- 2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve
- 2.2 Grafični izsek območja
- 2.3 Območja varovanj in omejitev
- 2.4 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve
- 2.5 Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb 135. in 32. člena ZUreP-3

### 3. Grafični del

1. Prikaz izseka iz katastra nepremičnin
2. Prikaz izvirnega območja posamične poselitve
3. Prikaz sprememb območja posamične poselitve
4. Prikaz novega območja posamične poselitve

### 4. Priloge



## 1. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

### 1.1 Navedba identifikacijskih številok oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev:

Identifikacijska številka oz. naziv LP: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »DP02« ZA PARCELO ŠT. 1411/2 K.O. 445 ZGORNJA PRISTAVA

Povezani prostorski akti: Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 62/15; Uradni list RS, št. 47/16) – **ID 580** – Odlok Sklep o tehnični posodobitvi grafičnega prikaza namenske rabe prostora Občinskega prostorskega načrta Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 42/25) – **ID 5554**

Za izvorno območje in območje, ki se nanaša na predmetno lokacijsko preveritev, še ni bilo potrjene lokacijske preveritve.

### 1.2 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša:

Katastrska občina: 445 Zgornja Pristava  
Parcelna številka: 1411/2-del

### 1.3 Seznam podatkovnih virov:

- Prostorsko informacijski sistem občin: PISO Občina Videm  
<https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=videm>
- Prostorski informacijski sistem RS (PIS): <https://pis.eprostor.gov.si/pis>
- GURS, Portal eprostora: <https://www.e-prostor.gov.si/>
- KN – kataster nepremičnin – grafični podatki katastra nepremičnin za območje Občine Videm
- Vektorski podatki o enotah urejanja prostora in podrobnejši namenski rabi iz OPN – vir: Občina Videm
- Atlas voda, DRSV  
<https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e>



#### **1.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata lokacijske preveritve:**

- Geotehnično mnenje, št. geo/mn - 08/2025, izdelovalec Božidar Janžekovič s.p., Kersnikova ulica 4, 2250 Ptuj; izdelano november 2025 – v nadaljevanju Geotehnično mnenje

#### **1.5 Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga LP:**

Namen lokacijske preveritve je preoblikovanje stavbnega zemljišča zaradi ohranjanja posamične poselitve na parceli št. 1411/2-del k.o. 445 Zgornja Pristava.



## 2. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

### 2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

#### Obravnavano območje se nahaja v EUP DP02

- Podrobnejša namenska raba izvirnega območja (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Podrobnejša namenska raba območja preoblikovanja (PNRP): K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina izvirnega območja PNRP A: 5316 m<sup>2</sup>

#### Podatki o zemljiščih, ki so povezana z območjem lokacijske preveritve:

Podatki iz OPN za parcelo št. 1395/1, k.o. 445 Zgornja Pristava:

- Enota urejanja prostora (EUP): DP02
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve  
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 1516,0 m<sup>2</sup> (vir: GURS)
- Boniteta zemljišča: 50

Podatki iz OPN za parcelo št. 1395/2, k.o. 445 Zgornja Pristava:

- Enota urejanja prostora (EUP): DP02
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve  
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 742,0 m<sup>2</sup> (vir: GURS)
- Boniteta zemljišča: 50

Podatki iz OPN za parcelo št. 1411/2, k.o. 445 Zgornja Pristava:

- Enota urejanja prostora (EUP): DP02
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve  
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 9553,0 m<sup>2</sup> (vir: GURS)
- Boniteta zemljišča: 50

Podatki iz OPN za parcelo št. 1412, k.o. 445 Zgornja Pristava:

- Enota urejanja prostora (EUP): DP02
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Površina parcele: 807,0 m<sup>2</sup> (vir: GURS)
- Boniteta zemljišča: /

Podatki iz OPN za parcelo št. 1413, k.o. 445 Zgornja Pristava:

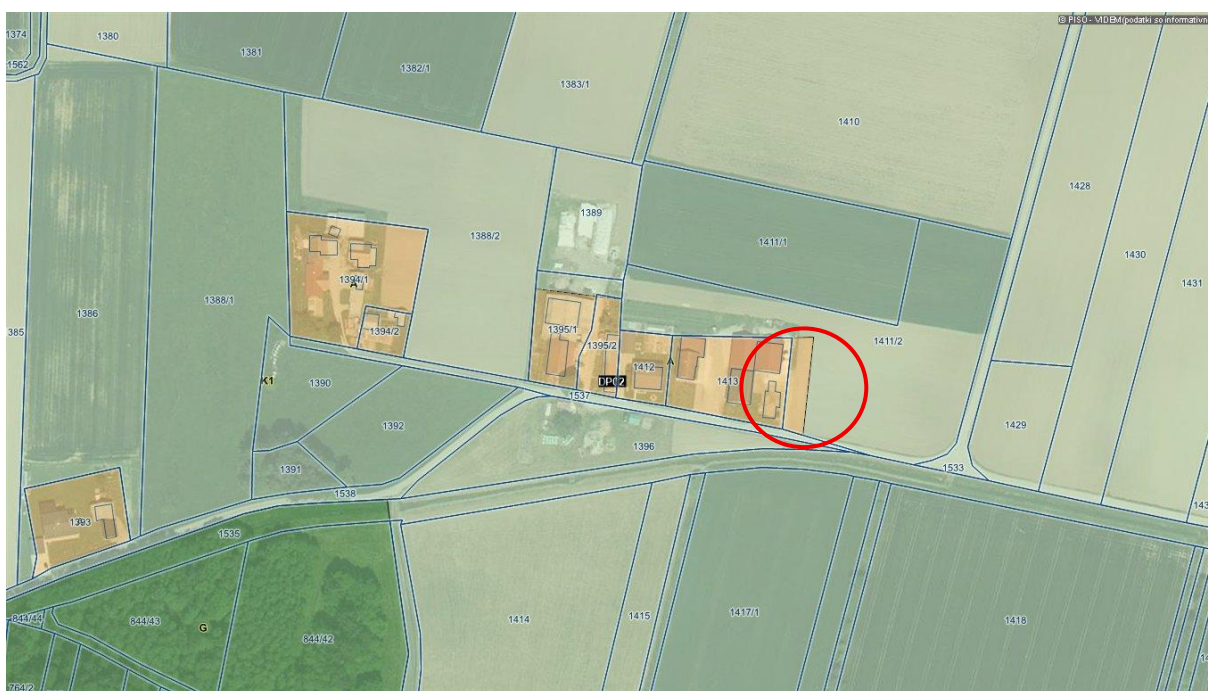
- Enota urejanja prostora (EUP): DP02
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Površina parcele: 2228,0 m<sup>2</sup> (vir: GURS)
- Boniteta zemljišča: /



## 2.2 Grafični izsek območja



*Prikaz območja (vir: PISO Občina Videm)*



*Prikaz vzorca poselitve in namenske rabe na širšem območju (vir: PISO Občina Videm)*

Parcele s parc. št. 1395/1, 1395/2 in 1411/2, vse k.o. 445 Zgornja Pristava so delno površine razpršene poselitve A in delno najboljše kmetijsko zemljišče K1, vse v EUP DP02.

Parceli s parc. št. 1412 in 1413, obe k.o. 445 Zgornja Pristava sta v celoti površini razpršene poselitve A, obe v EUP DP02.



**Fotografije zemljišča z obstoječimi objekti:**


*Pogled iz južne smeri na zemljišče predvidene gradnje*



*Pogled iz vzhodne smeri na obstoječe objekte ter območje izvzema (rdeče) in širitve (rumeno)*

## 2.3 Območja varovanj in omejitev

### Varovanje narave

Obravnavana lokacija se nahaja izven varovanih območij varstva narave (Natura 2000, ekološko pomembnih območij, idr.).

### Kulturna dediščina

Obravnavana lokacija se nahaja izven območij varovane kulturne dediščine.

### Območje za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki je strateškega pomena za RS

Obravnavano območje spada v območje za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki so strateškega pomena za RS.

Tip območja: IZJEMNO POMEMBNA OBMOČJA

Podtip območja: veliki ravninski kompleksi A

Izjemno pomembna območja za kmetijstvo in pridelavo hrane so tista, za katera so značilna ravninska območja sklenjenih kmetijskih površin, rahlo valovita ravninska območja na prehodu iz ravnine v gričevnato oziroma hribovito zaledje ter zaokrožena območja kmetijskih površin na rečnih terasah, obrobjih kotlin, podoljih, kraških poljih, uvalah. Zaradi velikih sklenjenih kmetijskih površin v ravnini so območja izjemno primerna za pridelavo poljščin ter omogočajo najširši izbor kmetijskih tehnologij in ekonomsko učinkovito kmetijstvo.

Območja velikih ravninskih kompleksov A so tista, za katera so značilna izrazito ravninska območja sklenjenih kmetijskih površin velikega obsega, ki so hkrati tudi območja največje zgoščitve poselitve, največjih razvojnih pritiskov in omejitev zaradi varovanja vodnih virov. Tradicionalna kulturna krajina je na teh območjih v veliki meri razvrednotena zaradi urbanizacije, linijske infrastrukture in agrarnih operacij.

Uredba o območjih za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki so strateškega pomena za Republiko Slovenijo, določa območja generalizirano za celotno državo in jih ni mogoče neposredno uporabiti za določitev predloga območij trajno varovanih zemljišč.

Uredba ne določa nobenih omejitev ali navodil, ki bi vplivali na območje lokacijske preveritve.



Karta s prikazom za kmetijstvo in pridelavo hrane izjemno pomembna območja - veliki ravninski kompleksi A  
(vir: PISO Občina Videm)



## Poplavna varnost

Iz podatkov Atlasa voda se območje lokacijske preveritve nahaja na poplavno ogroženem območju. Predviden izvzem sega na območje razreda srednje poplavne nevarnosti, predvidena širitev pa na območje razreda majhne poplavne nevarnosti.



Integralna karta razredov poplavne nevarnosti - IKRPN Si (VK) stanje 22.10.2025

Območje razreda velike nevarnosti (VK)



Območje razreda srednje nevarnosti (VK)



Območje razreda majhne nevarnosti (VK)



Območje razreda preostale nevarnosti (VK)



Karta s prikazom poplavnih območij (vir: Atlas voda DRSV)




## Erozijsko območje

Obravnavana lokacija se nahaja na erozijsko ogroženem območju. Predviden izvzem se nahaja na območju kjer veljajo zahtevni zaščitni ukrepi, predvidena širitev pa na območju kjer veljajo običajni zaščitni ukrepi.



### Ogrožena območja

Erozijska območja - opozorilna karta erozije NUV1

-  Opozorilno območje - strogo varovanje
-  Opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
-  Opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Karta s prikazom erozijskih območij (opozorilno območje – zahtevni in običajni zaščitni ukrepi)  
(vir: Atlas voda DRSV)

## Plazljivost

Obravnavana lokacija se nahaja na območju **izven verjetnosti** pojavljanja plazov.



Karta s prikazom plazljivih območij  
(vir: Atlas voda, DRSV)

## Vodovarstveno območje

Območje se nahaja znotraj 3. vodovarstvenega območja (z oznako VVO III), ki je zavarovano z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15 – v nadaljevanju Uredba).

Omejitve iz navedenega predpisa so že upoštevane v Občinskem prostorskem načrtu Občine Videm. Pri posegih na vodovarstvena območja je potrebno upoštevati 68. člen Odloka, ki v 4. točki navaja, da je, če gre za gradnjo na vodovarstvenih območjih zajetij pitne vode, potrebno pridobiti soglasje, ki ga izda pristojni organ. Pri posegih na vodovarstvena območja je potrebno upoštevati predpise, ki se nanašajo na ta območja in v 18. točki, da če gre za gradnjo na vodovarstvenem območju, potrebno upoštevati veljavne varstvene predpise o vodovarstvenem območju, pri izdelavi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo zahtevnih in manj zahtevnih objektov in pri vlogi za pridobitev vodnega soglasja za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov pa je potrebno dosledno upoštevati predpise o gradnjah na vodovarstvenih območjih, katere je dopustno izvesti samo na podlagi vodnega soglasja in predpisane dokumentacije, ki je potrebna za pridobitev vodnega soglasja.



Karta s prikazom vodovarstvenih območij (zeleno – vodovarstveno območje z oznako VVO III)  
(vir: Atlas voda, DRSV)

## 2.4 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Investitor želi za namen izvajanja novogradnje (širitev obstoječe dejavnosti – bivanje) prilagoditi in določiti natančno obliko in velikost območja stavbnega zemljišča za posamično poselitev. Investitor namerava na parceli št. 1411/2 k.o. 445 Zgornja Pristava zgraditi nov objekt – stanovanjsko hišo.

Nova stanovanjska hiša bo klasično zidan objekt, tlorisne velikosti cca 8x10 m in etažnosti P+M.

Obravnavano območje razpoložljivega stavbnega zemljišča je za gradnjo nove stanovanjske hiše na parc. št. 1411/2 k.o. in delu parcele 1413, k.o. 445 Zgornja Pristava, dovolj veliko, vendar neustrezne oblike, zato se izvirno določeno stavbno zemljišče s predmetno lokacijsko preveritvijo preoblikuje. Povečanje območja stavbnega zemljišča ni možno, ker so bonitete zemljišč na območju lokacijske preveritve previsoke. Preoblikovanje stavbnega zemljišča se izvede na parceli št. 1411/2 k.o. 445 Zgornja Pristava z boniteto 50. Ker na parceli s parc. št. 1411/2 k.o. 445 Zgornja Pristava stavbno zemljišče ni dovolj veliko za oblikovanje nove gradbene parcele in je oblike, neprimerne za gradnjo stanovanjskega objekta, se bo s parcelacijo del parcele s parc. št. 1413 k.o. 445 Zgornja Pristava, ki je prav tako v lasti investitorja, priključil k parceli št. 1411/2. Na tem delu je kasneje, na mestu odstranjenega objekta s št. 115, možno urediti nezahteven objekt – nadstrešnico za avtomobile oz. bo na tem delu omogočeno parkiranje. Velikost predvidene gradbene parcele bo po preoblikovanju in parcelaciji skladna z OPN.



*Prikaz območja posamične poselitve in obstoječih objektov na podlagi DOF*

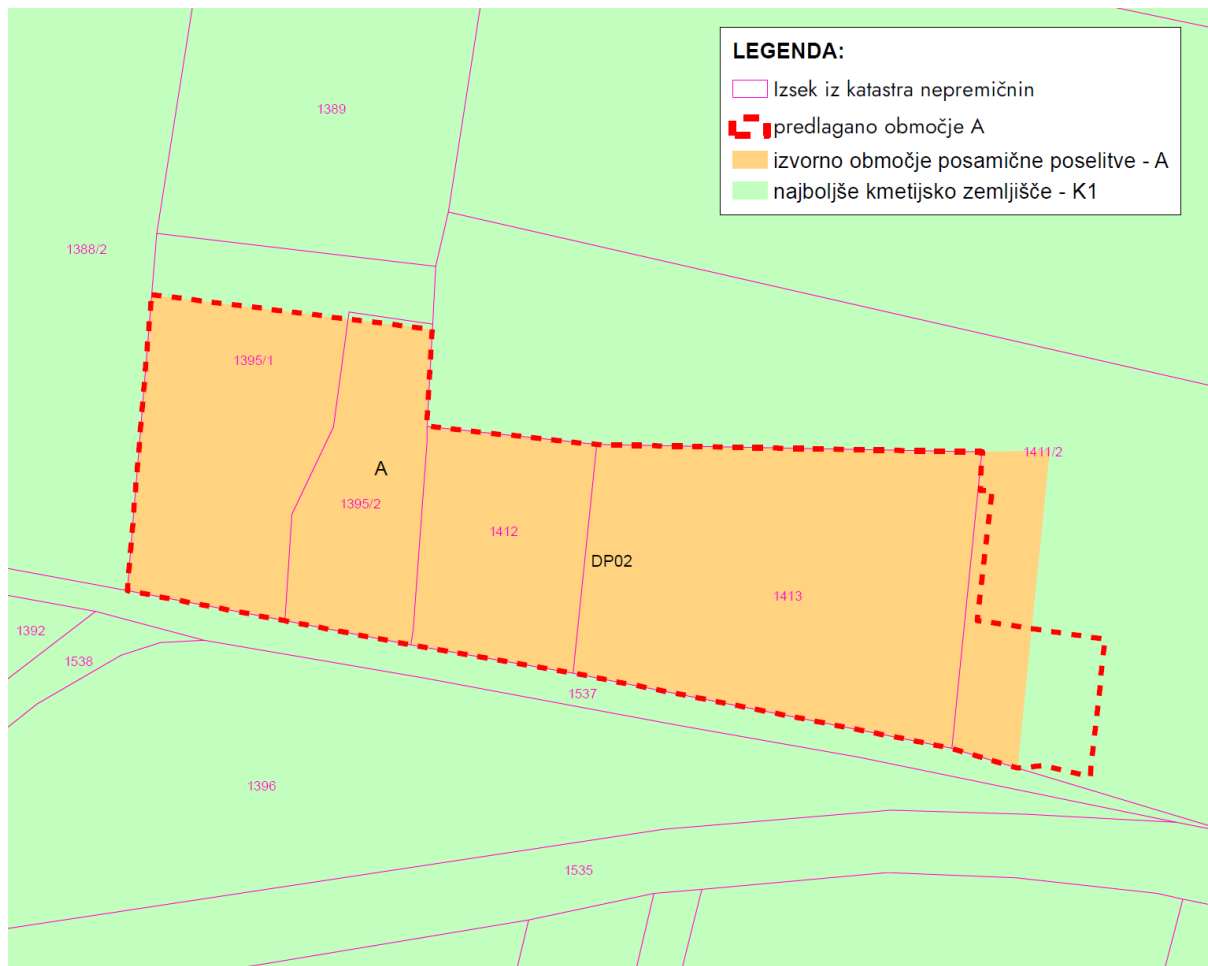
Izvirno določeno stavbno zemljišče se s predmetno lokacijsko preveritvijo preoblikuje. Predvideno je preoblikovanje za 215,37 m<sup>2</sup>, izvzem na skrajnem severovzhodnem delu ter širitev na skrajnem jugovzhodnem delu območja, vse na parceli parc. št. 1411/2 k.o. 445 Zgornja Pristava (glej grafični del, List št. 3 – prikaz sprememb območja posamične poselitve).

Za območje lokacijske preveritve kot izvirno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, ki jo predstavljajo deli parcel št. 1395/1, 1395/2, 1411/2 ter parceli s št. 1412 in 1413 vse k.o. 445 Zgornja Pristava.



Velikost izvirnega območja stavbnega zemljišča znaša 5316,00 m<sup>2</sup>.

Po preoblikovanju izvirno določenega stavbnega zemljišča, stavbno zemljišče predstavljajo enake parcele kot pred preoblikovanjem, prav tako se ne spreminja njegova površina. Nekoliko nepravilna oblika preoblikovanega zemljišča ob lokalni cesti in na severnem delu preoblikovanja je posledica uskladitve z dejansko rabo in neurejenosti parcelnega stanja lokalne ceste.



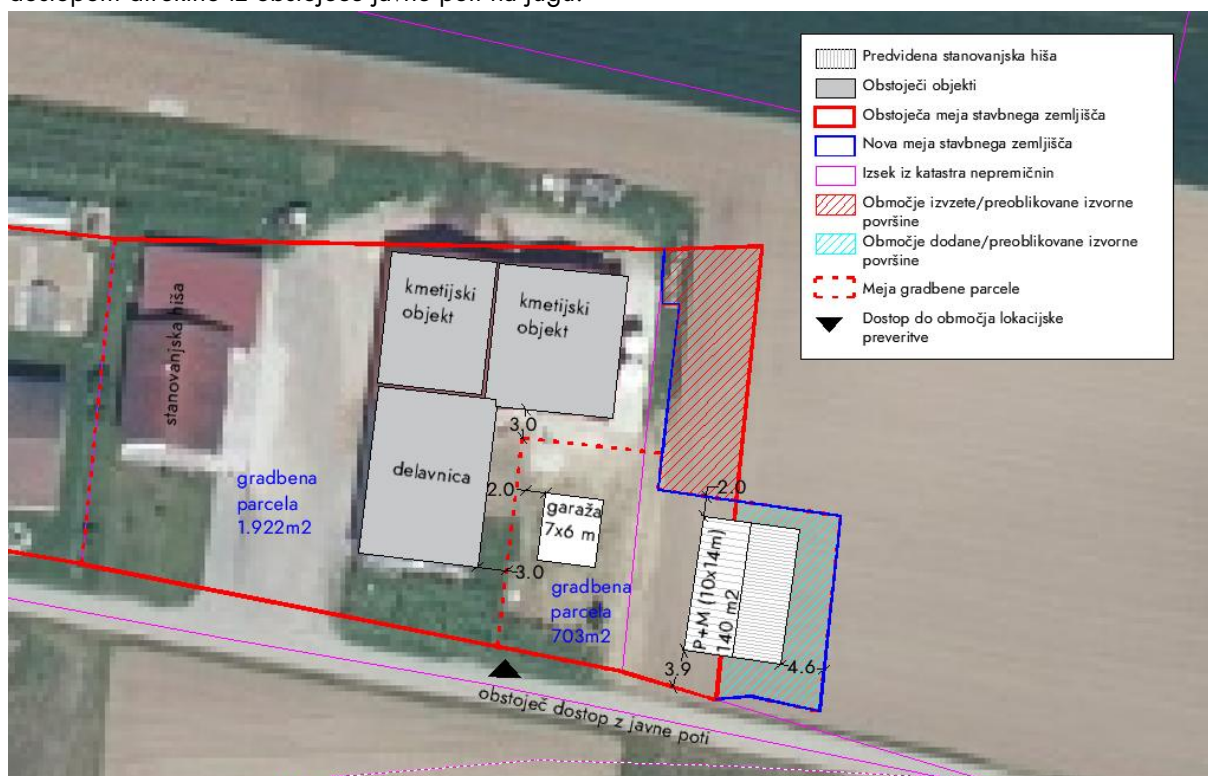
Prikaz določitve stavbnega zemljišča – obstoječe in predlagano območje A

	Površina	Parcele
Obstoječe stavbno zemljišče	5316,00 m <sup>2</sup>	1395/1-del, 1395/2-del, 1411/2-del, 1412, 1413
Preoblikovanje/izvzem stavbnega zemljišča	215,37 m <sup>2</sup>	1411/2-del
Preoblikovanje/dodano stavbno zemljišče	215,37 m <sup>2</sup>	1411/2-del
Povečanje stavbnega zemljišča	/	/
Predlagano območje stavbnega zemljišča po LP	5316,00 m <sup>2</sup>	1395/1-del, 1395/2-del, 1411/2-del, 1412, 1413

Tabela: Prikaz podatkov o obstoječem in predlaganem obsegu stavbnega zemljišča

Širitev stavbnega zemljišča in gradnja je predvidena na zemljišču enake bonitete (50), kot je na izvornem območju lokacijske preveritve. Nižjih bonitet (do 40) na tem območju ni.

Prav tako ni mogoče umeščanje objekta na zemljišča neketijske namenske rabe in na že obstoječa nepozidana stavbna zemljišča. Ostale obstoječe površine posamične poselitve so že pozidane, območje stavbnega zemljišča, ki sega ma parcelo s parc. št. 1411/2 k.o. Zgornja Pristava, pa je preozko in neustrezne oblike za postavitve nove stanovanjske hiše. S predlaganim preoblikovanjem stavbnega zemljišča in kasnejšo parcelacijo, se omogoča ureditev nove gradbene parcele v velikosti najmanj 700 m<sup>2</sup>, z urejenim obstoječim dostopom direktno iz obstoječe javne poti na jugu.



*Grafični prikaz načrtovane gradbene parcele in načrtovane ureditve na območju lokacijske preveritve*





## 2.5 Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb 135. in 32. člena ZUreP-3

### OPIS SKLADNOSTI S 135. ČLENOM ZUreP-3

(1) Pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi se poleg 32. člena tega zakona in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upoštevajo tudi fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi v tem območju.

(2) Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m<sup>2</sup> glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

#### OPIS SKLADNOSTI S 135. ČLENOM ZUreP-3

PNRP na območju lokacijske preveritve je v OPN opredeljena kot posamična poselitev.	Območje lokacijske preveritve se nahaja na območju namenske rabe A – površine razpršene poselitve. Skladno s 307. členom ZUreP-3 se v navezavi na 280. člen ZUreP-2 tako določene površine razpršene poselitve štejejo kot posamična poselitve.
Sprememba velikosti stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Stavbno zemljišče se ne poveča in ostaja nespremenjene velikosti.
Sprememba velikosti stavbnega zemljišča ne presega 600 m <sup>2</sup> .	/
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve.	Za izvirno območje in območje, ki se nanaša na predmetno lokacijsko preveritev, še ni bilo potrjene lokacijske preveritve.
Upošteva se fizične lastnosti zemljišča.	Območje lokacijske preveritve upošteva fizične lastnosti zemljišč na obravnavanem območju, in sicer se posega: <ul style="list-style-type: none"> <li>- izven območij varstva površinskih voda,</li> <li>- izven območij kompleksnih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oz. zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije,</li> <li>- na ravninsko območje, zato reliefne značilnosti niso omejujoč dejavnik glede umeščanja objektov na zemljišče,</li> <li>- na ravninsko območje, s čimer bodo zagotovljeni pogoji glede osončenosti, kar je pomembno tudi z vidika zdravja ljudi.</li> </ul> Upošteva se dostopnost do območja lokacijske preveritve, saj se predvidi dostop preko obstoječega cestnega priključka iz javne poti Zg. Pristava (odsek 956031), ki poteka na jugu obravnavanega območja.
Upošteva se pravne režime in varstvene omejitve, ki veljajo na območju	Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: varovalnih gozdov, evidentirane kulturne dediščine ter varovanih območij narave. Nahaja pa se na 3. vodovarstvenem območju (z oznako VVO III). Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.

	Nahaja se na erozijskem in delno poplavljenem območju, zato se izvede geomehanske raziskave ter se izsledke in navodila iz geomehanskega poročila upošteva pri nadaljnjih posegih.
--	--

## OPIS SKLADNOSTI Z 32. ČLENOM ZUreP-3

32. člen ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve) v 2. točki določa pogoje preoblikovanja stavbnega zemljišča posamične poselitve:

*Obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:*

- *se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;*
- *se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;*
- *je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;*
- *to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;*
- *se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;*
- *načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.*

V nadaljevanju je opisana skladnost s temi pogoji po posameznih alinejah.

<b>1 Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti</b>	
Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti	Investitor namerava zgraditi nov objekt – stanovanjsko hišo za potrebe bivanja, ki bo umeščena jugovzhodno od obstoječih objektov obravnavanega območja na parcelo št. 1411/2 k.o. 445 Zgornja Pristava.
Predvidena gradnja je v Odloku dopustna na območju PNRP A	Predvidena dejavnost na območju je dejavnost bivanja. Predvidena je novogradnja stanovanjskega objekta. Gre torej za dejavnost in ureditve, ki so dopustne v območju podrobnejše namenske rabe A (EUP DP02), kot to določa 88. člen Odloka.
Obstoječi objekti	Obstoječe stavbe znotraj izvornega območja so po javno dostopnih podatkih (vir: GURS): <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stavba št. 113; stanovanje v enostanovanjski stavbi; leto izgradnje 1983</li> <li>- Stavba št. 114; stanovanje v enostanovanjski stavbi; leto izgradnje 1942</li> <li>- Stavba št. 115; stanovanje v enostanovanjski stavbi; leto izgradnje 1942 (<i>objekt je odstranjen</i>)</li> <li>- Stavba št. 359; pomožni kmetijski del stavbe; leto izgradnje 1936</li> <li>- Stavba št. 360; hlev; leto izgradnje 1982</li> <li>- Stavba št. 361; garaža; leto izgradnje 1977</li> <li>- Stavba št. 362; stanovanje v enostanovanjski stavbi; leto izgradnje 1988</li> <li>- Stavba št. 364; hlev; leto izgradnje 1930</li> <li>- Stavba št. 365; del stavbe za industrijsko rabo; leto izgradnje 2011</li> <li>- Stavba št. 437; pomožni kmetijski del stavbe; leto izgradnje 2019</li> <li>- Stavba št. 439; pomožni kmetijski del stavbe; leto izgradnje 2021</li> </ul>



Grafični prikaz stavb s številkami in prikazom predvidene lokacije nove stanovanjske stavbe (vir: PISO Občina Videm)

Trenutna oblika stavbnega zemljišča ne dopušča umestitve novega objekta na obravnavano območje, zato je predvideno njegovo preoblikovanje.

Predviden objekt	Predvidena je gradnja nove stanovanjske hiše, kot je dopustno glede na Odlok.
------------------	---

## 2 Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve

Naselje po RPE	Zgornja Pristava je redko poseljeno naselje, ki spada pod Štajersko pokrajino in podravsko statistično regijo. Je statistično naselje v Haloškem gričevju v severovzhodni Sloveniji. Leži na nadmorski višini približno 280-300 metrov. V naselju živi okoli 500 prebivalcev, ki se večinoma ukvarjajo s kmetijstvom in drugimi dopolnilnimi dejavnostmi. Naselje nima poselitvenega jedra. Pojavlja se izključno posamična poselitev, ki se pojavlja predvsem na slemenih haloških gričev. V okolju so večinoma gozd in njive.
EUP na območju lokacijske preveritve	EUP DP02 spada v območje Dravskega polja – južno od DV do Dravinje-zahodni del Podenota urejanja prostora ni opredeljena.
Ohranjanje območij razpršene poselitve po OPN (29. člen Odloka, točka 2)	Na območju dolinske razpršene poselitve s kmetijami z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanjem z dopolnilnim kmetijstvom po dolinskih dneh in na nižjih položnejših pobočjih, ter močnejšim pojavom drugih dopolnilnih dejavnosti, bo občina usmerjala v: 1. ohranjanje obstoječega stavbnega fonda, s prenovo objektov za potrebe ustvarjanja sodobnega bivalnega okolja, ali gradnjo nadomestnih objektov, 2. širitvijo kmetij za potrebe lastne proizvodnje zlasti za potrebe vzgoje rastlin in vzreje živali, če so širitve okoljsko in prostorsko sprejemljive, 3. ohranjanje obstoječih dejavnosti odprtega prostora, zlasti v ohranjanje poljedelstva s pridelavo zelenjave, ter pridelavo krme za vzrejo živali,

	<p>6. zapolnjevanje in zaokroževanje te poselitve v primerih, ki ne bodo poslabšali ohranjanja prepoznavnih značilnosti prostora, pri tem je potrebno ohranjati zelene ločevalne pasove med vsemi večjimi zaselki.</p> <p><i>Namen predmetne lokacijske preveritve je, da se na območju razpršene poselitve ohranja obstoječa poselitev. S preoblikovanjem stavbnega zemljišča se bo dobila primerna površina za gradnjo novega stanovanjskega objekta za potrebe bivanja, z varnimi dostopi ter ustreznimi odmiki od obstoječih objektov in obstoječe ceste.</i></p>
Parcelacija stavbnih zemljišč (44. člen Odloka)	<p>44. člen Odloka določa zahtevane minimalne velikosti parcel, primernih za gradnjo, ki mora biti za družinsko hišo v podeželskih naseljih in v razpršeni poselitvi (samostojna ali del povezanih objektov domačije) z dodatnimi objekti za izvajanje dejavnosti najmanj 700 m<sup>2</sup>.</p> <p><i>Nova gradbena parcela bo velika cca 703 m<sup>2</sup>.</i></p>
Dopustne dejavnosti na območju razpršene poselitve (88. člen Odloka)	<p>Na površinah razpršene poselitve so dopustne dejavnosti, ki omogočajo delovanje kmetij in bivanja, razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetijah in umestitev spremljajočih dejavnosti v območjih stanovanj.</p> <p><i>Na območju je predvidena dejavnost bivanja.</i></p>

Nova določitev stavbnega zemljišča ohranja tradicionalni vzorec poselitve in omogoča možnost širitve obstoječe dejavnosti – bivanja. Prav tako se ne spreminja tradicionalna podoba arhitekturne krajine in se ohranja površina obstoječih kmetijskih zemljišč.




Pri legi, velikosti in oblikovanju predvidene novogradnje bodo upoštevana določila Odloka glede lege, velikosti in oblikovanja objektov, odmikov od parcelnih mej in drugih objektov. Novi objekt bo lociran in orientiran skladno z zahtevami po racionalni gradnji in glede na dejavnike, ki omogočajo čim boljšo izrabo prostora.

Za predvideno novogradnjo bodo veljali enaki prostorsko izvedbeni pogoji, kot veljajo za obstoječa stavbna zemljišča posamične poselitve, s čimer se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru. Upoštevani bodo prostorsko izvedbeni pogoji za območja razpršene poselitve v odprtem prostoru, kot jih določa Odlok o OPN občine Videm.

### 3 Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena

Obstoječa komunalna opremljenost	<p>Območje, ki je predmet lokacijske preveritve je ustrezno komunalno opremljeno. Obstoječi objekti na območju imajo urejen priključek na gospodarsko javno infrastrukturo (vodovod, elektronske komunikacije, elektroenergetsko omrežje).</p> <p>Predviden stanovanjski objekt se bo priključeval na obstoječo GJL, ki ima zadostno kapaciteto za priključitev dodatnega objekta.</p>
----------------------------------	--



	 <p><i>Prikaz obstoječe GJI na območju (vir: PISO Občina Videm)</i></p>
Komunalna	<p>Območje lokacijske preveritve ima zagotovljeno komunalno oskrbo – zagotovljeno priključitev na vodovodno omrežje v skladu z 59. členom OPN (minimalna komunalna oprema in priključevanje objektov na GJI).</p> <p>Ker na obravnavanem območju javno kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, se odvod komunalnih odpadkov rešuje z lokalno uporabo nepretočnih grezničnih sistemov ali drugih malih komunalnih čistilnih naprav. Ko bo nadaljnja izgradnja kanalizacije omogočala, se načrtovani objekt priklopi na kanalizacijsko omrežje.</p>  <p><i>Potek vodovoda do obravnavanega območja in kanalizacije (vir: PISO Občina Videm)</i></p>
Elektroenergetsko omrežje	<p>Obravnavano območje ima urejen priključek na elektroenergetsko omrežje.</p>  <p><i>Prikaz elektroenergetske infrastrukture na območju (vir: PISO Občina Videm)</i></p>

Dostop	<p>Ureditev dostopa/dovoza do predvidene novogradnje je omogočen preko obstoječega priključka iz javne poti Zg. Pristava (odsek 956031), ki poteka na jugu obravnavanega območja.</p>  <p><i>Prikaz obstoječega priključka (rumena puščica) na javno pot (vir: PISO Občina Videm)</i></p>
Padavinske vode (54. člen Odloka)	<p>Padavinske vode s streh in utrjenih površin na posameznih gradbenih parcelah ne smejo odtekat na sosednje gradbene parcele, temveč jih je potrebno speljati v zbiralnike meteorne vode oziroma v zadrževalnike meteorne vode.</p> <p>Če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, je padavinske vode, ki niso zajete v zbiralnike oziroma v zadrževalnike padavinske vode, potrebno prioriteto ponikati na lastni parceli. Ponikovalnice morajo biti umeščene izven vpliva povoznih in manipulativnih površin gradbene parcele. Če ponikanje ni možno, je potrebno padavinske vode speljati v bližnji vodotok, če tega ni, pa razpršeno po terenu. Pri tem mora biti ureditev odvodnje načrtovana tako, da bodo padavinske vode speljane izven plazovitega in erozijsko ogroženega območja. V primeru odvodnje po erozijsko nestabilni ali plazovito ogroženi brežini je potrebno predvideti odvodnjo po kanaletah ali drugače utrjenih odprtih odvodnih kanalih.</p> <p><i>Ponikanje padavinskih vod bo urejeno skladno z navodili geomehanika.</i></p>

Obstoječa posamična poselitev je že komunalno opremljena in dopušča priključitev novih objektov. Do obravnavane lokacije in predvidene novogradnje vodi obstoječa javna pot Zg. Pristava, odsek 956031, s katere je mogoč direkten dostop do novega objekta.

#### 4 Fizične lastnosti zemljišča omogočajo preoblikovanje oz. povečanje stavbnega zemljišča

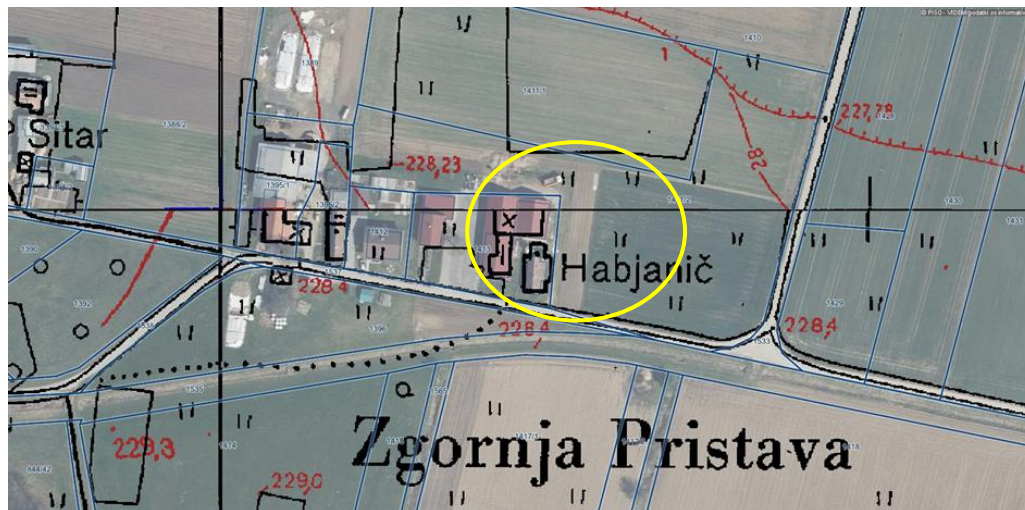
Naklon	Širše območje lokacijske preveritve leži v Občini Videm, na ravninskem delu Dravskega polja, južno od naselja Lancova vas, v odprti kmetijski krajini ob regionalni prometnici. Območje preoblikovanja stavbnega zemljišča je opredeljeno tako, da se stavbno zemljišča umešča na raven teren vzhodno od obstoječega stanovanjskega objekta na parc. št. 1413 k.o. 445 Zgornja Pristava, kar omogoča funkcionalno izvedbo predvidene gradnje.
Plazljivost	Na območju ni vidnih znakov plazjenja.
Erozija	Ne glede na to, da se preoblikovanje stavbnega zemljišča nahaja na območju erozijske ogroženosti po Opozorilni karti erozije v merilu 1:250:00, je umestitev stavbnega zemljišča



ustrezna, saj se razmere na obravnavanem območju po preoblikovanju bistveno ne spreminjajo. Poleg tega iz geotehničnega mnenja izhaja, da se erozijski procesi ob zadevni lokaciji z izgradnjo novega objekta ne bodo povečali. Objekt se nahaja izven poplavno ogroženega območja.

Relief

Širše območje lokacijske preveritve se nahaja na ravnem terenu. Predvidena gradnja stanovanjskega objekta je locirana na ravni parceli.



Topografska karta za obravnavano območje (vir: PISO Občina Videm)

Dejanska  
raba  
zemljišč

Območje lokacijske preveritve je v obstoječem stanju (po podatkih dejanske rabe tal) pozidano in sorodno zemljišče (3000) in njiva (1100).  
V širši okolici je dejanska raba: trajni travniki, njive, gozd, neobdelana kmetijska zemljišča ter pozidana in sorodna zemljišča.



Karta s prikazom dejanske rabe zemljišča (vir: PISO Občina Videm)

Na območju izvzete in dodane izvirne površine posamične poselitve je dejanska raba njiva (1100).



Preoblikovanje stavbnega zemljišča mora v skladu z 32. in 135. členom ZUreP-3 upoštevati fizične lastnosti zemljišča, kar pomeni, da se načrtovana ureditev ne načrtuje na zemljiščih, kjer le-ta zaradi fizičnih lastnosti zemljišča ne bi bila izvedljiva oz. na zemljiščih, ki so neprimerna za umestitev predvidene dejavnosti (naklon, plazovitost, ....).

Fizične lastnosti zemljišča so upoštevane na način, da se zaradi obstoječe pozidave in komunikacijskih poti omogoči gradnja nove stanovanjske hiše na raven teren, vzhodno od obstoječega stanovanjskega objekta.

## 5 Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal

Vpliv na okolje	Z ureditvijo se načrtuje poseg, ki ne prinaša tveganja za nastanek okoljskih nesreč ali izrazito povečanje emisij, onesnaževanja ali drugih motenj za zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi (smrad, vibracije ipd.). Ne načrtuje se drugih posegov, ki bi lahko kumulativno vplivali na poslabšanje stanja v neposredni okolici ali širše.
Presoja vplivov na okolje	Z ureditvijo se načrtuje poseg, za katerega po veljavni okoljski zakonodaji ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje.
Vpliv na posamično poselitev	Predviden poseg dopolnjuje in zaokrožuje obstoječo pozidavo, ne spreminja namembnosti območja in je skladen s pogoji glede dopustnih objektov in dejavnosti v veljavnem prostorskem aktu občine.
Območja varstva in omejitev	Načrtovan poseg se nahaja izven območij varstva kulturne dediščine, varovanih gozdov in izven območij varstva narave (Natura 2000, ekološko pomembna območja, zavarovana območja, naravne vrednote). Nahaja se znotraj 3. vodovarstvenega območja (VVOIII), i, na erozijsko ogroženem območju, kjer veljajo zahtevni zaščitni ukrepi in na območju večjih kompleksov kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom: velikem ravninskem kompleksu A – izjemno pomembno območje. Načrtovan poseg se nahaja območjih razredov srednje in majhne poplavne nevarnosti, pri čemer se obstoječe stavbno zemljišče izvzema iz območja razreda srednje poplavne nevarnosti in se prestavi na območje razreda majhne poplavne ogroženosti, kar pomeni zmanjšanje ogroženosti z vidika poplav.
Dejanska raba	Poseg bo v manjši meri vplival na spremembo dejanske rabe zemljišč. Izvzem iz območja stavbnih zemljišč ne zajema pozidanih zemljišč ampak kmetijska zemljišča (njiva).
Naravni viri	Predviden poseg ne bo vplival na zmanjšanje regenerativne sposobnosti naravnih virov na obravnavanem območju.
Podtalnica	Predviden poseg ob upoštevanju predpisov s področja varovanja voda ne bo imel bistvenih vplivov na kvaliteto podzemne vode.
Čezmejni vplivi	Predviden poseg ne bo imel čezmejnih vplivov oziroma bodo tudi vplivi na bližnjo okolico zanemarljivi v primerjavi z obstoječim stanjem.
Vpliv posegov na okolje in obstoječo poselitev	S preoblikovanjem stavbnega zemljišča posamične poselitve bo vpliv posega na okolje in obstoječo poselitev zanemarljiv.

S predvidenim preoblikovanjem obstoječega območja posamične poselitve in predvideno ureditvijo se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal, saj predvideni poseg ne bo povzročal bistvenih emisij strupenih plinov, elektromagnetnega sevanja, povečanja hrupa, zastrupitve tal ali vode, ipd.

## 6 Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

Varstveni režimi	Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: varovalnih gozdov, evidentirane kulturne dediščine, varovanih območij narave (Natura 2000, ekološko pomembna območja, zavarovana območja narave, naravne vrednote).
Erozijska in plazljiva območja	Ker se območje LP nahaja na erozijsko ogroženem območju (zahtevni zaščitni ukrepi) se upošteva predpisane ukrepe in priporočila geomehanika iz geotehničnega mnenja, ki ugotavlja, da znakov plazenja in tudi plitvih zdrsov tal ob obravnavani lokaciji niso registrirali.
Vodovarstveno območje	Območje se nahaja znotraj 3. vodovarstvenega območja (z oznako VVO III), ki je zavarovano z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15 – v nadaljevanju Uredba). Omejitve iz navedenega predpisa so že upoštevane v Občinskem prostorskem načrtu Občine Videm. Pri posegih na vodovarstvena območja je potrebno upoštevati 68. člen Odloka, ki v 4. točki navaja, da je, če gre za gradnjo na vodovarstvenih območjih zajetij pitne vode, potrebno pridobiti soglasje, ki ga izda pristojni organ. Pri posegih na vodovarstvena območja je potrebno upoštevati predpise, ki se nanašajo na ta območja.
Območje DPN	Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.

Nova ureditev in predvideni posegi ne bodo ogrožali kakovosti naravnih virov ali oteževali dejavnosti, ki so vezane na njihovo rabo (kmetijstvo, gozdarstvo, vodno gospodarstvo, pridobivanje mineralnih surovin), ne bodo ogrozili naravnih vrednot, biotske raznovrstnosti in kulturne dediščine, imeli škodljivih vplivov na okolje ali povzročili vidnega razvrednotenja prostora.

Pri določanju oblike in velikosti novega območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi so se upoštevale tako fizične lastnosti zemljišča (naklon, dostop, plazljivost in erozija, relief, ipd.), kakor tudi pravni režimi na območju lokacijske preveritve (npr. VVO III).

## OPIS SKLADNOSTI S PROSTORSKO IZVEDBENIMI POGOJI OPN OBČINE VIDEM

Vrste posegov in gradnje na stavbnih zemljiščih (42. člen)	Predvideni posegi so skladni, saj so na stavbnih zemljiščih razpršene poselitve dopustne odstranitve objektov ter gradnje novih objektov vključno s prizidavami in drugimi gradbenimi posegi.
Dopustne dejavnosti (88. člen)	Predvidena dejavnost je bivanje, kar je dopustna dejavnost na zemljišču z namensko rabo A – površine razpršene poselitve.
Dopustni objekti (Priloga 1 in Priloga 2 OPN)	Predviden objekt je enostanovanjska hiša, ki je dopustna na zemljišču z namensko rabo A – površine razpršene poselitve.
Lega objektov na gradbeni parceli in odmiki (43. člen)	Lega novega stanovanjskega objekta bo upoštevala obstoječo razporeditev v prostoru oz. obstoječo lego objektov v prostoru. Investitor je lastnik tudi parcele s parc. št. 1413, zato predviden objekt ne bo mejil na tuja zemljišča, oz. bodo odmiki od zemljišč v tuji lasti večji od 4 m.
Parcelacija stavbnih zemljišč, izkoriščenost zemljišč	44. člen Odloka za družinsko hišo v podeželskih naseljih in v razpršeni poselitvi (samostojna ali del povezanih objektov domačije) z

(44. člen, 88. člen)	<p>dodatnimi objekti za izvajanje dejavnosti, določa najmanj 700 m<sup>2</sup> minimalne velikosti parcel.</p> <p>Pri stanovanjskih in drugih objektih je priporočljivi faktor zazidanosti 0,4, ki pa se lahko poveča na največ 0,8, če je možno zadostiti pogojem o odmikih, legi in drugim pogojem.</p>
Velikost objektov (45. člen)	<p>Velikost novih stanovanjskih in ostalih stavb za dopustne dejavnosti mora upoštevati tradicionalne krajevne značilnosti gradnje pritličnih objektov z dopustno kletjo, v kolikor to dopuščajo danosti terena (nagib, stabilnost terena, višina podtalnice), in/ali izkoriščenim podstrešjem, etažnosti (K) + P + (M), s kolenčnim zidom do višine 1 m.</p> <p>Na ravninskem terenu je dopustno povišanje etažnosti stavb do (K) + P + (1N), s kolenčnim zidom do 0,2 m in brez izkoriščenega podstrešja za stanovanjski namen, če povišanje etažnosti predstavlja značilne naselbinske poudarke in s tem ni porušen višinski videz naselja; objekti so lahko višji od sosednjih objektov za največ 10% višine - za preveritev višinskega videza naselja mora geodetski posnetek vsebovati višine slemen streh okoliških stavb, projekt pa mora vsebovati izhodiščno koto pritličja.</p>
Oblikovanje objektov (46. člen)	<p>Predvidena objekta in prostorske ureditve se prilagajajo tradicionalnim objektom in ureditvam v okolici po stavbni prostornini, višini, regulacijskih črtah, nagibu streh, smereh strešnih slemen, barvi in teksturi streh in fasad in načinu ureditve nepozidanega prostora, urbani opremi in drugih oblikovalskih značilnostih prostora.</p> <p>Tlorisna razmerja ohranjajo razmerja, značilna za arhitekturno krajino, od 1:1 do 1:3.</p> <p>Streha stanovanjskega objekta bo simetrična dvokapnica, sleme vzporedno daljši stranici, z nagibom je od 35° do 45° etažnost stanovanjskega objekta bo pritlična z izkoriščeno mansardo. Pomožen nezahteven objekt – nadstrešnica za avtomobile bo imel ravno streho.</p>
Urejanje okolice objektov (47. člen)	<p>Ureditev okolice objektov bo usklajena z obstoječim vzorcem urejanja okolice. Gradnja škarp in podpornih zidov ni predvidena.</p>
Nezahtevni in enostavni objekti (48. člen)	<p>Nezahteven objekt – nadstrešnica za avtomobile se bo umeščala v prostor v skladu z namensko rabo prostora in bo izpolnjevala pogoje 48. člena OPN glede velikosti in oblikovanja.</p>
Minimalna komunalna oprema in priključevanje na GJL (59. člen)	<p>Območje ima že urejeno priključitev na elektroenergetsko omrežje, vodovod in ima urejen dostop do območja. Odpadne komunalne vode ne bodo nastajale. Predviden stanovanjski objekt bo v skladu s pogoji upravljavcev priključen na javno infrastrukturo: cestno prometno omrežje, omrežje in naprave za oskrbo s pitno vodo, omrežje in naprave za oskrbo z električno energijo in bo imel urejeno zbiranje in odstranjevanje komunalnih odpadkov.</p>
Velikost objektov (47. člen)	<p>Predvidena velikost objekta bo sledila velikosti objektov v okolici, predvidena je gradnja stanovanjske hiše v skupni velikosti, ki je običajna za tovrstne stavbe.</p> <p>Nezahteven objekt – nadstrešnica za avtomobile, ne bo presegla velikosti 50 m<sup>2</sup>.</p>

Z lokacijsko preveritvijo bodo zagotovljeni pogoji za gradnjo nove stanovanjske stavbe in pomožnega nezahtevnega objekta – nadstrešnice za avtomobile, uporabo in vzdrževanje objektov, upoštevan bo krajevno značilen vzorec parcelacije, naravne razmere, možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave ter možnost zagotavljanja dostopa do obravnavanega območja lokacijske preveritve.

**Navodila za gradnjo, povzeta iz Geotehničnega mnenja, geo/mn – 08/2025, Božidar Janžekovič s.p., Kersnikova ulica 4, 2250 Ptuj, november 2025:**

Temeljenje:

Temeljenje novogradnje se naj predvidi na B temeljni plošči z pbodnimi AB pasovnimi temelji. Globina temeljenja pasovnih temeljev se prilagodi terenu in nosilni podlagi temeljenega polprostora.

Stabilnost:

Zankov plazenja, tudi plitvih zdrsov tal ob obravnavani lociji nismo registrirali. Ocenjujemo, da se erozijski procesi ob zadevni lokaciji z izgradnjo novega objekta ne bodo povečali. Objekt se nahaja izven poplavno ogroženega območja.

Vodoprepustnost, ponikanje in odvodnjavanje meteornih vod:

Odvodnjavanje meteornih vod se izvede po meteorni kanalizaciji preko zbiralnika oz. zadrževalnika padavinskih vod do ponikalnice, ki se naj locira izven vplivnega območja gradnje. Površinski sloj tal je s prevladujočo medzrnsko poroznostjo in je za vodo slabo do srednje prepusten. Koeficient prepustnosti za peščeno glinast prod (clsGr) ocenjujemo na vrednost  $k \approx 2,0 - 6,0 \times 10^{-6}$  m/sek.

Ponikanje se lahko izvede tudi z infiltracijskimi jarki s perforiranimi dovodnimi cevmi tako, da odtok vodimo pod površje, kjer so cevi obdane s čistim gramozom, ki omogoča delno zadrževanje in postopno ponikanje v globino, skladno s standardom DWA-A 138E. Pred dotokom vode v perforirane drenažne cevi je potrebno postaviti jašek (usedalnik), ki vodo zadrži in umiri z namenom, da se zadržijo delci, ki bi lahko mašili drenažne cevi.

Zaključek:

V času zemeljskih del naj se vrši geotehnični nadzor, ki bo podajal navodila za usklajevanje dejanskega stanja s projektnimi zahtevami, obenem pa bo podajal navodila za izvedbo zemeljskih del z ozirom na strukturo temeljnih tal in potrebne ukrepe za izvedbo varnega temeljenja, ter vršil potrebne kontrolne meritve vgrajenih materialov.



### 3. GRAFIČNI DEL

1. Prikaz izseka iz katastra nepremičnin
2. Prikaz izvornega območja posamične poselitve
3. Prikaz sprememb območja posamične poselitve
4. Prikaz novega območja posamične poselitve





LEGENDA:

 Izsek iz katastra nepremičnin



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA  
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL  
ENOTE UREJANJA PROSTORA »DP02» ZA PARCELO ŠT. 1411/2  
K.O. 445 ZGORNJA PRISTAVA

projektivno podjetje:

Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

risba:

PRIKAZ IZSEKA IZ KATASTRA NEPREMIČNIN

odgovorna prostorska načrtovalka:

URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:

24-LP-19

datum:

DECEMBER 2025

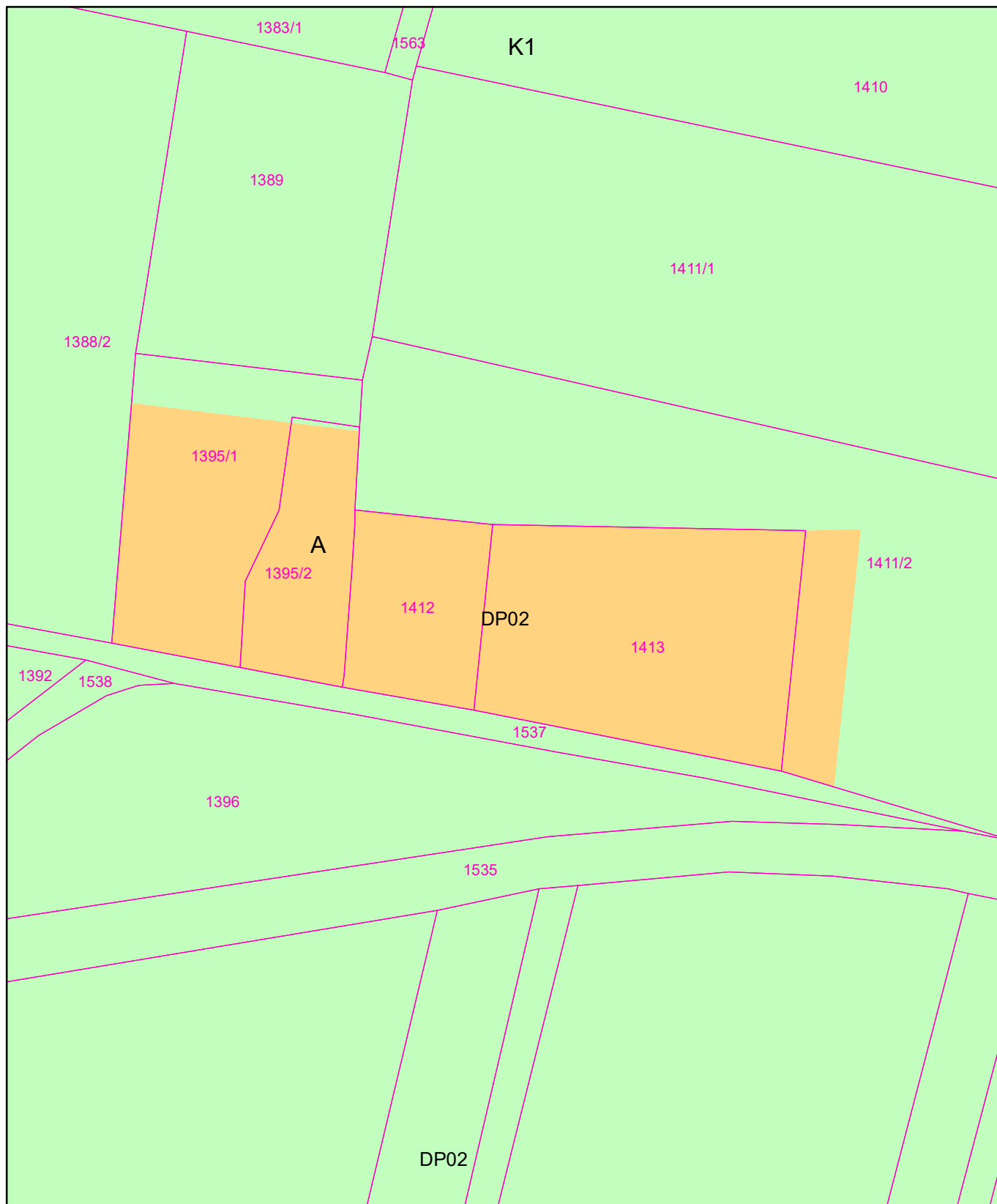
merilo:

1:1000

list:

1





#### LEGENDA:

Izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

izvirno območje posamične poselitve - A

najboljše kmetijsko zemljišče - K1



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA  
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL  
ENOTE UREJANJA PROSTORA »DP02« ZA PARCELO ŠT. 1411/2  
K.O. 445 ZGORNJA PRISTAVA

projektivno podjetje:

Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

risba:

PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

odgovorna prostorska načrtovalka:

URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:

24-LP-19

datum:

DECEMBER 2025

merilo:

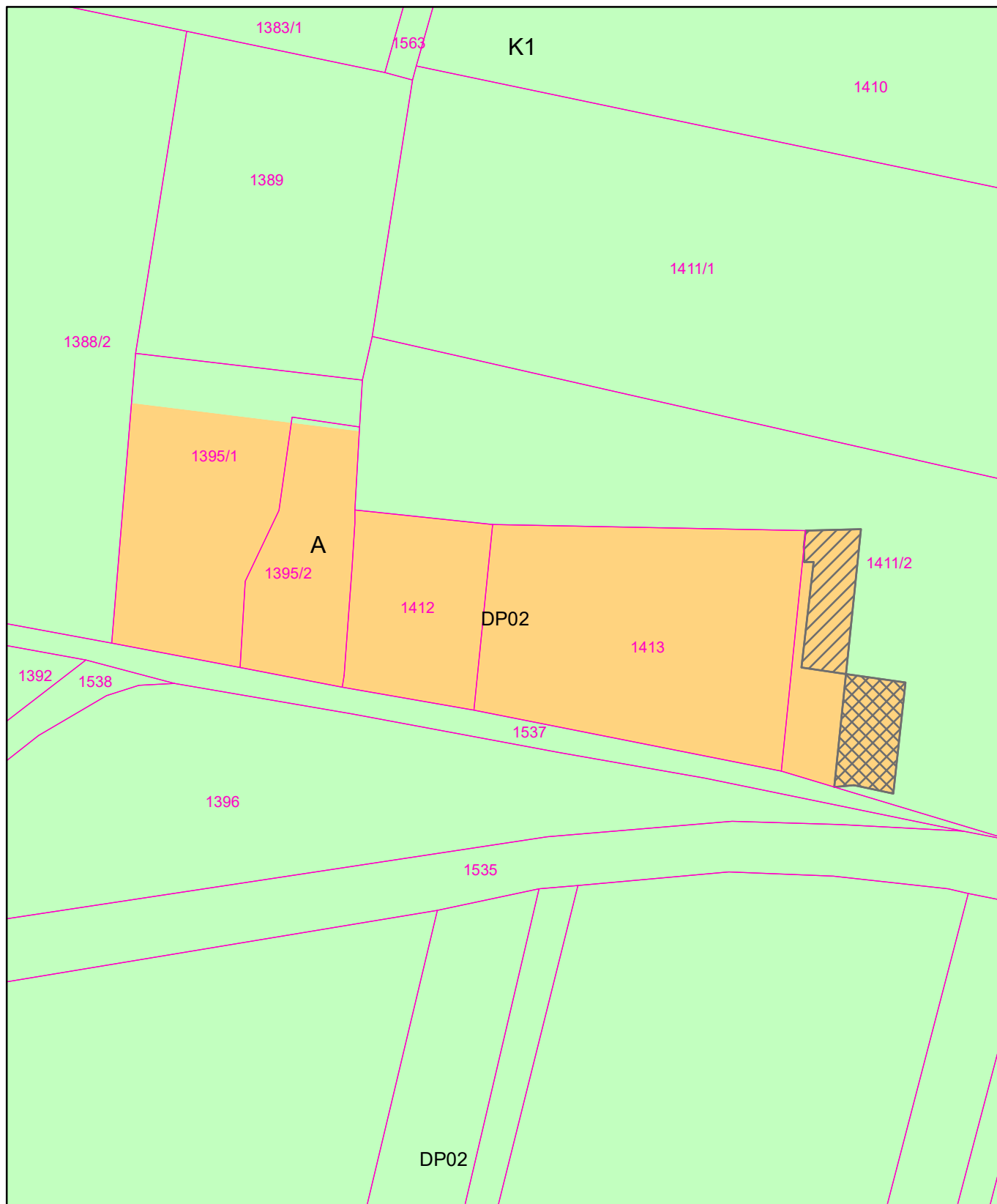
1:1000

list:

2








#### LEGENDA:

 Izsek iz katastra nepremičnin

 območje izvzete/preoblikovane izvirne površine

 območje dodane/preoblikovane izvirne površine

Podrobnejša namenska raba:

 izvirno območje posamične poselitve - A

 najboljše kmetijsko zemljišče - K1



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »DP02« ZA PARCELO ŠT. 1411/2 K.O. 445 ZGORNJA PRISTAVA

projektivno podjetje:

Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

risba:

PRIKAZ SPREMEMB OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

odgovorna prostorska načrtovalka:

URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:

24-LP-19

datum:

DECEMBER 2025

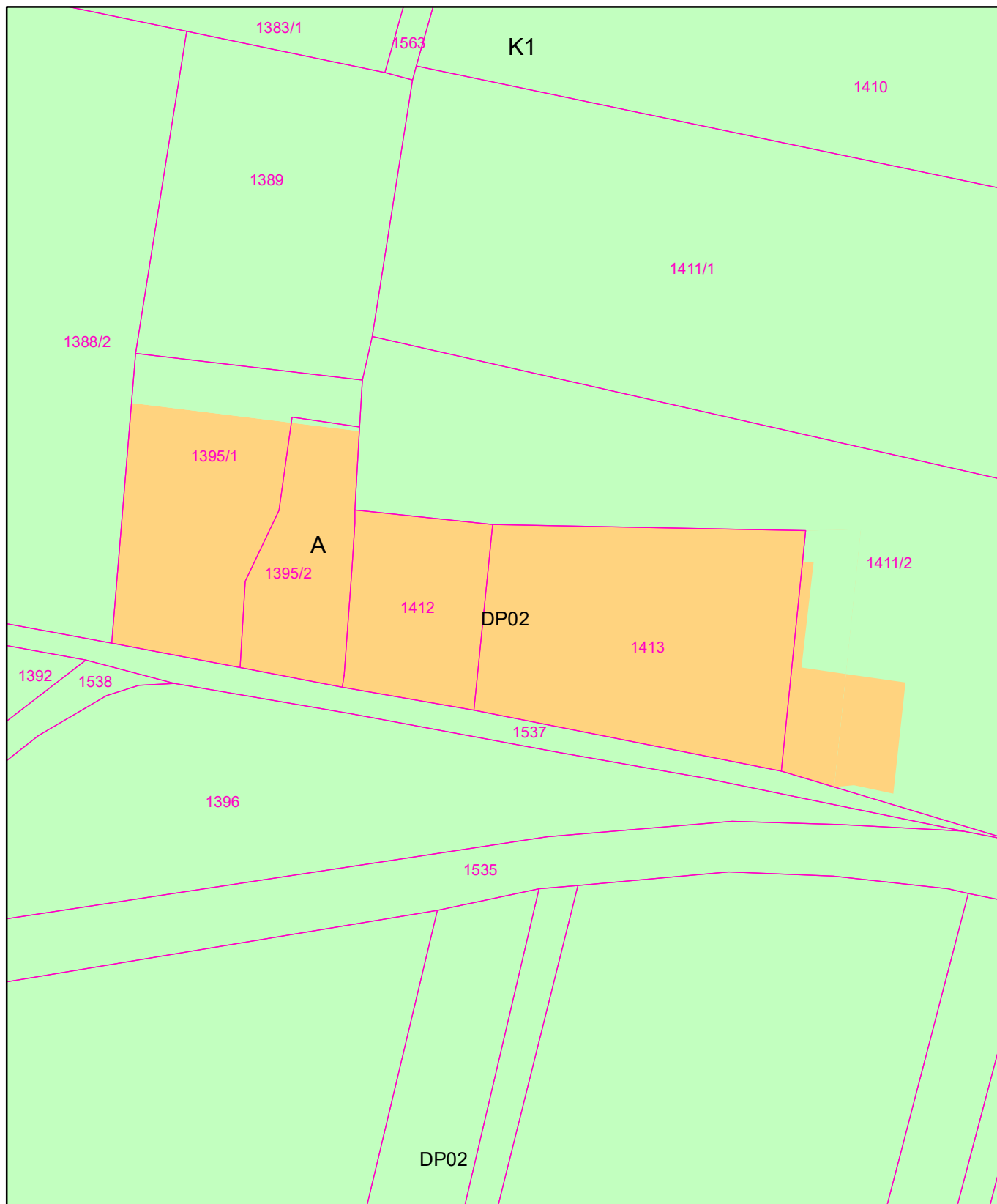
merilo:

1:1000

list:

3





#### LEGENDA:

Izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

nova površina posamične poselitve - A

najboljše kmetijsko zemljišče - K1



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA  
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL  
ENOTE UREJANJA PROSTORA »DP02« ZA PARCELO ŠT. 1411/2  
K.O. 445 ZGORNJA PRISTAVA

projektivno podjetje:

Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

risba:

PRIKAZ NOVEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

odgovorna prostorska načrtovalka:

URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:

24-LP-19

datum:

DECEMBER 2025

merilo:

1:1000

list:

4



## 4. PRILOGE

- Geotehnično mnenje, št. geo/mn - 08/2025, izdelovalec Božidar Janžekovič s.p., Kersnikova ulica 4, 2250 Ptuj; izdelano november 2025



## GEOTEHNIČNO MNENJE

Naročnik: [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

Objekt: STANOVANJSKA GRADNJA  
– širitev in preoblikovanje (izvzem in širitev) stavbnega zemljišča na območju  
k.o. Zgornja Pristava - 445, na zemljišču s parc. št. 1411/2

Številka: geo/mn – 08/2025

Datum: november 2025

Božidar Janžekovič, s.p.  
PTUJ, Kersnikova ulica 4  
Geomehanika, projektiranje,  
gradbeni inženiring

## VSEBINA

1. Uvod
2. Geološko geotehnične razmere
  - 2.1 Litostratigrafske razmere
  - 2.2 Seizmičnost
  - 2.3 Hidrogeološke razmere
3. Terenske preiskave
4. Sprememba namenske rabe zemljišča
5. Pogoji izvedbe temeljenja
  - 5.1 Povzetek predvidene ureditve
  - 5.2 Sestav tal
  - 5.3 Sistem in globina temeljenja
  - 5.4 Projektna nosilnost tal
  - 5.5 Usedki
  - 5.6 Modul reakcije tal
6. Ocena erozijske ogroženosti in odvodnjavanje meteornih vod
7. Zaključek

## GEOTEHNIČNO MNENJE

o sestavi tal in sprememba namenske rabe zemljišča na območju  
predvidene stanovanjske novogradnje

### 1. Uvod

Po naročilu [REDACTED] smo izvedli geotehnično preverbo sestava temeljnih tal zaradi predvidene spremembe namenske rabe zemljišča in ugotovitve pogojev temeljenja novega stanovanjskega objekta na zemljišču s parc. št. 1411/2, k.o. Zgornja Pristava - 445, ter izvedli ogled terena ob obravnavani lokaciji zaradi preverbe erozijske ogroženosti.

Širitev in preoblikovanje (izvzem in širitev) stavbnega zemljišča leži na območju razpršene poselitve. Stavbno zemljišče se prenese z delov parc. št. 1411/2 ( SV del ) na dele parc. št. 1411/2 ( JV del ), k.o. Zgornja Pristava – 445.

Geotehnično mnenje je izdelano na osnovi ogleda terena z geomehanskimi raziskavami na kraju samem, ter obdelave obstoječih podatkov o strukturi in mehansko fizikalnih lastnostih temeljnih tal, določenih s predhodnimi raziskavami tal na širšem območju obravnavane lokacije.

### 2. Geološko geotehnične razmere

#### 2.1 Litostratigrafske razmere

Pri določitvi geološkega opisa območja so upoštevani in uporabljeni podatki iz:

- osnovne geološke karte, list Maribor in Leibnitz, v merilu 1 : 100.000
- tolmač za list Maribor in Leibnitz L 33-56.

Območje na katerem leži obravnavana lokacija sestavljajo terasni sedimenti ( t – rečne terase), ki so v vrhnjem sloju prekrte z aluvialnimi sedimenti ( al ), ki po starosti pripadajo pleistocenu in holocenu, in so odloženi na terciarni podlagi.

Naplavine predstavljajo v vrhnjih slojih meljasto-glinasti in peščeni materiali. Pod temi plastmi se pojavljajo vodonosni glinasti prodi, ki ležijo na terciarni podlagi. Površinski del tako oblikovanega polprostora je občutljiv na raznovrstne vplive.



Terasni materiali so odloženi na pliokvartarnih sedimentih ( Pl,Q ), ki so nanešeni z rečnimi tokovi z zalednega gričevja. Glede na litološko sestavo jih delimo na spodnji del, ki ga sestavljajo pesek, peščena glina in glinast prod, ter zgornji del, ki ga gradita pesek in konglomerat. Pliokvartarne sedimente ( Pl,Q ) sestavljajo peščena glina, peščeno glinast lapor, ter glinast grušč in pesek. Sedimenti so slabo vezani, sortiranost materiala je neenakomerna, prav tako velikost zrn prodnikov in grušča, ki so iz magmatskih in metamorfnih kamnin in kažejo na material rečnega izvora.

## 2.2 Seizmičnost

Na osnovi seizmološke karte Jugoslavije ( 1987 ) je obravnavana lokacija v območju s 7. potresno stopnjo – potresna intenziteta za povratno dobo 500 let. Uprava RS za geofiziko je izdala novo karto projektnega pospeška tal za povratno dobo 475 let ( Eurocode 8 ). Po tej karti je projektni pospešek tal na obravnavanem območju 0,100 g. Temeljna tla po svoji sestavi ustrezajo tipu tal »B«, po preglednici 3.1 SIST EN 1998-1:2006.

## 2.3 Hidrogeološke razmere

Širše območje obravnavane lokacije se napaja z meteornimi vodami. Vrhnje sloje tal gradijo peščeni do glinasti melji kvartarne in terciarne starosti. Glede na konfiguracijo terena in sestav tal sklepamo, da se na pobočju pojavljajo v glavnem površinske vode. Površinski sloj je s prevladujočo medzrnsko poroznostjo, za vodo je slabo prepusten. Koeficient vodoprepustnosti glinastih meljev in glinastih drobnih peskov se ocenjuje v vrednosti  $k = 1,0 - 3,0 \times 10^{-6}$  cm/sek.

## 3. Terenske preiskave

Sestav tal je na terenu določen na osnovi vizualne identifikacije in klasifikacije, s standardnimi preizkusi po AC klasifikaciji zemljin, oziroma po SIST EN ISO 14688-2:2004 in SIST EN ISO 14688-1:2018.

## 4. Sprememba namenske rabe zemljišča

Sprememba namenske rabe zemljišča je predvidena na območju razpršene poselitve, ki je opredeljeno v OPN za območje zunaj naselij.

Območje preoblikovanja stavbnega zemljišča ohranja funkcionalno lego in se nahaja na položnem ravninskem pobočju ob obstoječi pozidavi.



## 5. Pogoji izvedbe temeljenja

### 5.1 Povzetek predvidene ureditve

Novogradnja je predvidena na obstoječem ravninskem platoju ob lokaciji obstoječih objektov.

Nova stanovanjska hiša bo klasično zidan objekt, tlorisne velikosti 8,0 m x 10,0 m in etažnosti P+M.

### 5.2 Sestav tal

Pod vrhnjim slojem humusa oziroma umetnega nasutja gradijo tla koherentne zemljine; peščene glinice ( sasiCl ) težko gnetnega do poltrdega konsistentnega stanja. V globljih plasteh se pojavljajo plasti in leče slabo granuliranih peščeno meljastih zemljin s prodniki ( grsiSa ) in glinasti prodi ( clGr ), ki so odloženi na pliokvartarnih sedimentih.

Gostotno stanje zemljin je spremenljivo zaradi različne vsebnosti drobnih frakcij. Na območju obdelave smo definirali sledeče karakteristične sloje:

meljasti do glinasti peski ( siSa/clSa ) srednje gostega sestava:

- |                              |       |                                      |                                 |
|------------------------------|-------|--------------------------------------|---------------------------------|
| - strižne karakteristike     | ..... | $c = 0 \text{ kN/m}^2$               | $\varphi = 26^\circ - 30^\circ$ |
| - prostorninska teža         | ..... | $\gamma = 19,0 \text{ kN/m}^3$       |                                 |
| - modul stisljivosti zemljin | ..... | $Me = 8.000 - 12.000 \text{ kN/m}^2$ |                                 |

glinasti prodi in meljast prod ( clGr/siGr ) gostega sestava:

- |                              |       |                                       |                                 |
|------------------------------|-------|---------------------------------------|---------------------------------|
| - strižne karakteristike     | ..... | $c = 0 \text{ kN/m}^2$                | $\varphi = 28^\circ - 32^\circ$ |
| - prostorninska teža         | ..... | $\gamma = 20,0 \text{ kN/m}^3$        |                                 |
| - modul stisljivosti zemljin | ..... | $Me = 15.000 - 20.000 \text{ kN/m}^2$ |                                 |

### 5.3 Sistem in globina temeljenja

Temeljenje novogradnje se naj predvidi na AB temeljni plošči z obodnimi AB pasovnimi temelji. Globina temeljenja pasovnih temeljev se prilagodi terenu in nosilni podlagi temeljnega polprostoru.

#### 5.4 Projektna nosilnost tal

Za zagotavljanje nosilnosti temeljnih tal mora biti izpolnjen pogoj:

$$V_d < R_d, \text{ kjer je: } V_d \dots\dots\dots \text{ projektna vrednost obremenitve} \\ R_d \dots\dots\dots \text{ projektna vrednost odpornosti.}$$

Projektno nosilnost smo iz vrednotili po kriteriju loma tal pod temeljem po prirejenem obrazcu po Brinch – Hansenu ( SIST EN 1997-č1:2005, dodatek D ) ob upoštevanju izbranega temeljenja na temeljni plošči:

Ocenjene geomehanske karakteristike tal:

$$c = 0 \text{ kN/m}^2$$

$$\varphi = 34^\circ$$

$$\gamma = 19,5 \text{ kN/m}^3$$

in varnostne faktorje po EC 7:

$$\gamma_{\varphi'} = 1,25$$

$$\gamma_{c'} = 1,25$$

$$R / A' = c' \cdot N_c \cdot b_c \cdot s_c \cdot i_c + q' \cdot N_q \cdot b_q \cdot s_q \cdot i_q + 0,5 \cdot \gamma' \cdot B' \cdot N_{\gamma} \cdot b_{\gamma} \cdot s_{\gamma} \cdot i_{\gamma}$$

- temeljna plošča  $b' = 8,0 \text{ m}$ ,  $l' = 10,0 \text{ m}$

$$q_f = 1.038 \text{ kN/m}^2 \quad \text{za } D \geq 0,3 \text{ m}$$

#### 5.5 Usedki

Glede na predpostavljene obremenitve  $p = 75 \text{ kN/m}^2$  je pri temeljenju objekta na temeljni plošči in saniranih tleh ( PPB zbitosti  $Me \geq 50 \text{ MPa}$  ) pričakovati usedke velikostnega reda  $u_{abs} = 0,4 - 0,6 \text{ cm}$ . Konsolidacija tal bo končana v nekaj letih po izgradnji objekta.

#### 5.6 Modul reakcije tal

Modul reakcije tal v vertikalni smeri je določen z relacijo:

$$C_{mv} = \frac{Me}{f * m * D} = 10.000 \text{ kN/m}^3 \quad \dots\dots\dots \text{ prodno peščena blazina}$$

Za koeficient reakcije tal se lahko upošteva  $C_{mv} = 10 - 15 \text{ MN/m}^3$ .

## 6. Ocena erozijske ogroženosti in odvodnjavanje meteornih vod

Znakov plazenja, tudi plitvih zdrsov tal ob obravnavani lokaciji nismo registrirali. Ocenjujemo, da se erozijski procesi ob zadevni lokaciji z izgradnjo novega objekta ne bodo povečali. Objekt se nahaja izven poplavno ogroženega območja.

Odvodnjavanje meteornih vod se izvede po meteorni kanalizaciji preko zbiralnika oz. zadrževalnika padavinskih vod do ponikalnice, ki se naj locira izven vplivnega območja gradnje. Površinski sloj tal je s prevladujočo medzrnsko poroznostjo in je za vodo slabo do srednje prepusten. Koeficient prepustnosti za peščeno glinast prod ( clsaGr ) ocenjujemo na vrednost  $k \approx 2,0 - 6,0 \times 10^{-6}$  m/sek.

Ponikanje se lahko izvede tudi z infiltracijskimi jarki s perforiranimi dovodnimi cevmi tako, da odtok vodimo pod površje, kjer so cevi obdane s čistim gramozom, ki omogoča delno zadrževanje in postopno ponikanje v globino, skladno s standardom DWA-A 138E. Pred dotokom vode v perforirane drenažne cevi je potrebno postaviti jašek ( usedalnik ), ki vodo zadrži in umiri z namenom, da se zadržijo delci, ki bi lahko mašili drenažne cevi.

## 7. Zaključek

V času zemeljskih del naj se vrši geotehnični nadzor, ki bo podajal navodila za usklajevanje dejanskega stanja s projektnimi zahtevami, obenem pa bo podajal navodila za izvedbo zemeljskih del z ozirom na strukturo temeljnih tal in potrebne ukrepe za izvedbo varnega temeljenja, ter vršil potrebne kontrolne meritve vgrajenih materialov.

Ptuj, november 2025

Obdelal:  
Božo Janžekovič, univ.dipl.inž.gradb.

